



PROJET DE DÉVELOPPEMENT SAINT-BASILE-SUR-LE-PARC : LA POPULATION SE PRONONCE EN GRAND NOMBRE

Saint-Basile-le-Grand, le 31 mars 2021 – Le 19 mars dernier se terminait la période de consultation publique écrite du projet de résolution pour le projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) relatif au projet de développement Saint-Basile-sur-le-Parc du promoteur Messier, Savard et Associés. Plusieurs citoyens ont acheminé au Service du greffe leurs préoccupations et leurs questionnements concernant ce projet.

Soucieux d'agir en toute transparence auprès de la population grandbasiloise, le conseil municipal de la Ville de Saint-Basile-le-Grand juge primordial d'effectuer un retour sur cette consultation et de préciser certains éléments, et ce, dans l'optique de faciliter la compréhension du projet, de mieux définir les rôles de la Ville, du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) et du promoteur et finalement, de démystifier le PPCMOI.

« En mon nom personnel ainsi qu'en celui des membres du conseil municipal, permettez-moi de vous remercier de nous avoir transmis vos commentaires. Ces réflexions et observations témoignent de votre sentiment d'appartenance et de votre préoccupation collective pour un développement responsable de votre ville. Sachez que nous avons aussi cette grande préoccupation et que nos décisions sont toujours prises dans le plus grand intérêt de nos citoyens. Grâce à l'implication des différents services de la Ville, en collaboration avec les membres du CCU, plusieurs recommandations ont été soumises d'emblée au promoteur afin que ce projet puisse répondre aux besoins actuels et futurs des Grandbasilois. Ce projet d'envergure pour notre ville permettra de revitaliser un secteur où des besoins se font grandement sentir. Il permettra de diversifier le type d'habitations sur le territoire, offrira davantage d'infrastructures récréatives, réduira considérablement les îlots de chaleur et permettra à nos enfants et nos petits-enfants d'accéder à la propriété, et ce, dans leur ville d'adoption. Aujourd'hui, je m'adresse à vous chères concitoyennes et chers concitoyens afin de vous rassurer et de répondre à vos préoccupations » de dire le maire de Saint-Basile-le-Grand, Monsieur Yves Lessard.

Le projet Saint-Basile-sur-le-Parc

Saint-Basile-sur-le-Parc est un projet unique et novateur pour la Ville et représente plusieurs mois de travail, où différents intervenants se sont impliqués et ont été consultés pour présenter ultimement une version satisfaisante pour tous. Ainsi, grâce à l'implication du CCU, où siègent 6 citoyens bénévoles et 2 élus, la Ville a pu obtenir leurs commentaires et recommandations sur le projet et s'assurer qu'il réponde aux besoins actuels et futurs en cohérence avec la vision et l'évolution de Saint-Basile-le-Grand.

Un projet de cette ampleur se doit d'être planifié. Il est coordonné en collaboration avec le conseil municipal, les différents services de la Ville et évolue en fonction des commentaires et des recommandations des différents acteurs. Chaque élément du projet est questionné et analysé.

Dans un objectif de planification et de développement à long terme et dans le but de répondre aux différents besoins en matière d'habitation, ce projet de développement consiste à ajouter 4 immeubles résidentiels comprenant 838 logements ainsi qu'un parc public. La partie avant du centre commercial sera conservée et un immeuble commercial sera ajouté près du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier. En vertu du Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD), ce projet s'inscrit dans une aire Transit-Oriented Development (TOD), soit un aménagement urbain de haute densité permettant aux personnes qui y habitent d'avoir accès au transport collectif à distance de marche ou à vélo.

La réalisation de ce projet est bénéfique pour Saint-Basile-le-Grand puisqu'il :

- Offrira une localisation judicieuse en raison de la proximité des commerces, des transports collectifs et du réseau de pistes multifonctionnelles;
- Favorisera la mobilité active et réduira l'usage des véhicules;
- Permettra d'obtenir des revenus supplémentaires générés par la taxe foncière et, par le fait même, d'offrir des services plus variés et de proposer des projets structurants;
- Permettra d'endiguer un important îlot de chaleur laissé par le centre commercial;
- Offrira un immense parc intergénérationnel aménagé de 100 000 pieds carrés accessible à tous et conservant la vue sur le Mont-Saint-Bruno, et ce, dans un secteur où ce type d'infrastructure est peu disponible. Dans cette optique, la Ville bonifiera les installations récréatives telles que l'indiquent les sommes prévues au Programme des dépenses en immobilisations (PTI).

Par ailleurs, la Loi sur l'aménagement en urbanisme oblige le promoteur de céder, pour fins de parc et espace vert, 10 % de la valeur de l'évaluation municipale du terrain en argent ou 10 % de la superficie du terrain, et ce, au choix de la Ville. Puisque les terrains disponibles se font rares, qu'il y a peu de parcs dans ce secteur et considérant les besoins des citoyens, la Ville a exigé d'obtenir ce pourcentage en terrain. Soucieux de répondre adéquatement aux besoins des citoyens, le promoteur a accepté de céder davantage que ce que la loi prévoit, soit environ 16 % de la superficie du terrain pour l'aménagement d'un parc.

Saint-Basile-sur-le-Parc, une bouffée d'air pour les contribuables grandbasilois

La venue de cet important projet permettra d'alléger le fardeau financier des contribuables grandbasilois. En effet, les revenus qui seront générés par la taxe foncière générale, estimés à environ 1,4 M\$ annuellement, permettront à la Ville de proposer à ses citoyens des projets structurants et une offre de services plus variés. Rappelons qu'en raison de la rareté des terrains disponibles, Saint-Basile-le-Grand n'a que peu d'options pour générer davantage de revenus, ce qui occasionne une pression fiscale importante auprès de ses citoyens pour l'ajout de services supplémentaires.

Quel est le rôle de la Ville et celui du promoteur dans ce projet?

Lorsqu'il y a vente d'un terrain, la Ville n'a aucun droit de regard sur l'acquéreur, sur le promoteur immobilier et le constructeur. Par contre, le promoteur doit respecter les normes minimales et les exigences de planification de la Ville. Dans le cadre du projet Saint-Basile-sur-le-Parc, dès la vente du terrain, la Ville a sollicité des rencontres avec le promoteur pour bien encadrer le projet et lui présenter les diverses exigences réglementaires à suivre.

En ce qui a trait à la promotion du projet, le rôle de la Ville est de présenter les diverses adaptations à certaines dispositions du règlement de zonage, l'outil utilisé pour y arriver (PPCMOI) et à préciser diverses informations techniques sous sa responsabilité, soit la circulation, les infrastructures, les finances, l'aménagement du territoire, entre autres.

Du côté du promoteur, ce dernier doit assurer l'acceptabilité sociale du projet et en faire la promotion en utilisant divers outils de communication comme une lettre d'information, des maquettes du projet, des affiches, une soirée d'information, entre autres. Ainsi, les affiches apposées à proximité de la route 116 et sur la rue Prévert répondent à une exigence prévue à la réglementation du PPCMOI afin d'illustrer le projet en termes d'usage, de hauteur, de superficie de plancher et des allées d'accès. Le format requis est de 2 par 3 pieds; or, la Ville a demandé deux affiches plutôt qu'une seule et de plus grandes dimensions. Le promoteur a ainsi proposé de l'affichage qui allait bien au-delà des exigences en apposant des affiches de 4 pieds par 8 pieds, et ce, afin de s'assurer que les citoyens puissent être informés.

PPCMOI, un outil important et adapté au projet

Le 1^{er} mars dernier, le conseil municipal a adopté le premier projet de résolution pour un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) sur le lot 5 306 077, lequel a été soumis pour consultation écrite auprès de la population. Rappelons qu'en raison de l'état d'urgence sanitaire et conformément aux directives du gouvernement du Québec, l'assemblée publique de consultation a été remplacée par une consultation écrite de 15 jours qui s'est déroulée du 5 au 19 mars dernier.

Le PPCMOI est idéal pour les projets présentant des caractéristiques particulières. Il permet d'encadrer le développement urbain cas par cas en privilégiant un « zonage par projet » et ainsi modifier spécifiquement certains éléments des règlements d'urbanisme en tenant compte des bénéfices d'un projet pour l'ensemble de la population sans nuire au développement harmonieux de la ville. Le nouveau « zonage » est rattaché au projet lui-même et non à toute la zone comme le veut la pratique habituelle, comme si le projet bénéficiait d'une modification aux règlements d'urbanisme sur mesure pour lui. Précisons que le PPCMOI est fréquemment utilisé sur le territoire et l'est également dans plusieurs villes.

L'avantage du PPCMOI dans le cas du projet Saint-Basile-sur-le-Parc est de pouvoir obtenir un projet bonifié permettant de revitaliser le secteur. En conservant la réglementation en vigueur, il serait effectivement possible de construire des immeubles résidentiels et commerciaux sur le lot en question, mais sous une autre forme, et ce, en ne bénéficiant pas des avantages présentés dans le cadre du PPCMOI. Hélas, l'ajout d'un parc, la diminution des îlots de chaleur, l'offre de stationnement souterrain, l'offre de logement diversifiée ne pourraient être concrétisés. De plus, l'usage commercial devrait occuper l'ensemble du rez-de-chaussée du site de la rue Prévert jusqu'au boul. Sir-Wilfrid-Laurier.

La Ville a le devoir de protéger les intérêts de ses citoyens et doit s'assurer que l'intégration de nouveaux projets se fasse dans un cadre favorable. C'est dans cette optique que la Municipalité a recours au PPCMOI puisqu'il vise à autoriser, à certaines conditions, la réalisation des projets prometteurs tout en respectant les règlements d'urbanisme de la Municipalité.

Le CCU, un acteur important consulté pour le projet

Une fois le projet déposé par le promoteur auprès de la Ville, ce dernier est présenté au CCU où les membres étudient chaque élément et formulent des recommandations. Ces recommandations sont alors soumises au conseil municipal dans le but que des modifications soient apportées au projet, et ce, dans le plus grand intérêt de la population et de la Ville. Dans cette optique, tout promoteur se doit de rencontrer les exigences de la Ville en matière d'urbanisme. Dans le cas présent, suivant les recommandations émises, le promoteur Messier, Savard et Associés s'est montré très collaboratif en acceptant de modifier le projet. Le promoteur a ainsi adapté le projet Saint-Basile-sur-le-Parc pour qu'il réponde aux besoins de la population d'aujourd'hui et de demain et qu'il réponde aux hauts standards imposés par la Ville.

Circulation

Les développements résidentiels des municipalités situées à proximité de Saint-Basile-le-Grand continuent de se multiplier. Ainsi, le volume de circulation augmente, non seulement en raison des projets de Saint-Basile-le-Grand, mais surtout en raison de la croissance des développements des municipalités voisines. Afin de s'assurer que la problématique liée à la circulation ne soit pas amplifiée, la Ville a mandaté la firme Cima+ pour qu'elle dresse un portrait réaliste de la situation actuelle et de la situation anticipée. Selon les résultats de l'étude, il y aura assurément une augmentation de l'achalandage sur les rues locales du secteur. Toutefois, les impacts de ce projet sur la congestion de l'axe 116 seront négligeables. Il faut savoir que chaque municipalité plus éloignée de Saint-Basile-le-Grand contribue à la congestion sur la route 116 au prorata de sa population.

Rappelons que la Ville demeure proactive et sensible aux impacts de la circulation sur le réseau grandbasilois. Les équipes continuent d'accorder une attention particulière à ce sujet lors de la planification des projets et la Ville transmettra les recommandations de Cima + au ministère des Transports du Québec (MTQ) dans le but d'améliorer la situation.

Accessibilité au milieu scolaire

Afin de répondre aux préoccupations des citoyens relativement à la capacité d'accueil des écoles primaires du territoire, la Ville a contacté le Centre de services scolaires des Patriotes (CSSP) pour évaluer l'impact du projet. Ainsi, selon les statistiques du ministère de l'Éducation (MEQ), près de 1410 élèves fréquentent actuellement nos trois écoles primaires de Saint-Basile-le-Grand pour l'année scolaire 2020-2021 et aucun élève n'a été refusé. Au fil des ans, soit jusqu'en 2025, on prévoit une diminution graduelle d'environ 80 élèves pour un nouveau total estimé à près de 1330 enfants.

Par ailleurs, le CSSP estime en fonction de ses critères d'analyse que le projet Saint-Basile-sur-le-Parc pourrait accueillir environ 80 enfants. Ainsi, il est réaliste d'affirmer que les écoles primaires du territoire seront en mesure d'accueillir tous les enfants grandbasilois.

Prochaines étapes

Le 6 avril prochain, lors de la séance ordinaire du conseil municipal, les membres du conseil municipal présenteront les commentaires reçus et s'assureront de répondre aux questions envoyées par les citoyens durant la période de consultation écrite. Le procès-verbal sera ensuite disponible au villesblg.ca/projet-promoteur.

Lors d'une prochaine séance, soit le 6 avril ou le 3 mai, le conseil adoptera le second projet de résolution, avec ou sans modification, à la suite des commentaires reçus lors de la période de consultation écrite tenant lieu d'assemblée publique de consultation.

Au courant de la même semaine, un avis public annonçant la possibilité de faire une demande de participation à un référendum paraîtra. Tous les détails quant aux zones visées et au nombre de signatures requises seront détaillés dans l'avis public.

En terminant, le projet Saint-Basile-sur-le-Parc est un projet d'envergure et d'une grande importance pour le développement social et économique de la Ville. Considérant l'impact positif de ce projet pour Saint-Basile-le-Grand, l'ajout d'infrastructures sportives et récréatives offertes à l'ensemble des citoyens et l'occasion de revitaliser ce quartier tout en améliorant l'environnement immédiat, le conseil municipal se montre favorable à la réalisation de ce projet tel que bonifié par le CCU et l'ensemble des intervenants municipaux tout au long du processus.

Finalement, la Ville invite les citoyens à consulter en tout temps les sources officielles d'information, notamment le site Web municipal, pour en savoir davantage sur tout sujet portant sur la vie grandbasiloise. Les informations exactes sur le projet Saint-Basile-sur-le-Parc sont disponibles au villesblg.ca/projet-promoteur.

-30 -

Source :

Stéphanie Plamondon, M.A.
Directrice
Service des communications et des relations avec les citoyens
450 461-8000, poste 8107
s.plamondon@villesblg.ca